



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Brannteknisk utbedring av garasjevegg på eiendommen gnr. 20, bnr. 446

Vedlegg:

1. Kostnadsberegning for utbedringene
2. Skisser og bilder

Sakens bakgrunn og innhold:

På grunnlag av en sak som gjaldt ulovlig oppføring av altan på eiendommen gnr. 20, bnr. 477 i 2006, ble det fra eieren av denne eiendommen påpekt at garasjen på naboeiendommen gnr. 20, bnr. 446 sto nærmere deres felles grense enn 4 meter. Etter nærmere undersøkelser kunne kommunen konstatere at garasjen står omlag 3,30 m fra nabogrensen.

Eierne av eiendommen gnr. 20, bnr. 446 hevdet at deres hus med garasje var satt opp i henhold til loven og reguleringsplanen slik at garasjen skulle stå 4 meter fra nabogrensen. De mente at den grensen kommunen nå la til grunn måtte være feil. En av grensepunktene mellom de to aktuelle eiendommene var nå forøvrig fjernet/overfylt av nabo, noe som vanskeliggjorde kontrollen av grensen.

Kommunen foretok kontroll av grensepunktene, men fant ikke vesentlige avvik i forhold til det kommunen så langt hadde lagt til grunn ved sin første undersøkelse av saken. Etter en del møter og diskusjoner gjennomførte kommunen en offisiell kontroll av grensepunktene i hele det berørte kvartalet (6 eiendommen) i 2007. Denne kontrollen medførte ingen endringer av situasjonen. Det var altså samsvar mellom de offisielle målebrevene og grensene i marken. Denne grensegangen ble påklaget av eieren av gnr. 20, bnr. 446, men fylkesmannen fant ikke å kunne ta klagen til følge.

Det aktuelle boligfeltet ble i første halvdel av 1970-tallet bygd ut av et privat firma. Et annet firma sto for reguleringsplanarbeidet, utarbeidelse av målebrevskart og prosjektering av tekniske anlegg. Kommunen kjenner til at det ble påvist avvik mellom reguleringsplanen og faktisk bygd vei på noen strekninger. Kommunen kjenner også til at det som en følge av dette ble foretatt noen endringer i reguleringsplanen for å rette opp dette avviket. Dette gjaldt imidlertid ikke i området med de to aktuelle eiendommene.

Det hevdes av flere, og dette bekreftes også i noen grad av kommunale tjenestemenn, at det har vært utsatt trepeler i planområdet fra utbygger/planlegger. En slik gammel trepel ble også påvist under grensekontrollen i 2007 og målt inn.

I arbeidet med å finne ut om det skulle foreligge et avvik i faktiske grenser fastlagt i det målebrevskartet kommunen la til grunn og evt. endrede kart/planer fra utbygger som kommunen ikke var gjort kjent med, har en vært i kontakt med utbygger Block Watne AS og planleggingskonsulenten Prosjektering AS (nå inngått i Rambøll Norge AS). Gjennom disse henvendelsene har en fått bekreftet at det ikke foreligger noen andre planer eller versjoner av målebrevskartet enn det kommunen benytter. Disse undersøkelsene var altså gjort før grensekontrollen i 2007.

Huset på gnr. 20, bnr. 446 med garasje ble bygd i 1985. Dette var før nabotomten ble bebygd, noe som først skjedde i 1991 av en annen enn nåværende eiere av denne eiendommen. Også huset til naboen skulle (og ble) oppføres fire meter fra de berørte eiendommers felles grense.

Da det skulle bygges på eiendommen gnr. 20, bnr. 446 i 1985 ble det gitt byggetillatelse for bygget og bygget ble utplassert før tomte var offisielt merket og oppmålt. Når dette ble gjennomført i "feil" rekkefølge skyldtes det åpenbart en kombinasjon av hensynet til byggherren som ønsket å få komme i gang med bygget med egeninnsatsen på sommeren samtidig som kommunens oppmåler p.g.a. ferie eller andre oppdrag ikke hadde anledning til å gjennomføre kartforretning i tide.

Ved utsetting av bygget var kommunens bygningskontrollør til stede og bekreftet på situasjonsskissen at huset var utplassert i samsvar med søknaden, altså 4 meter fra nabogrensen. Denne "bekreftelsen" av riktig plassering ble åpenbart gitt på grunnlag av referanser i området. Om dette var beliggenheten i forhold til bygde veier, andre allerede merkede tomter i området eller andre merker som for eks. midlertidige trepeler, er vi i dag ikke i stand til å finne ut av. Verken vår bygningskontrollør eller en av våre oppmålere som var involvert i oppmålingsoppgaver på 1990-tallet kan med sikkerhet erindre omfanget av og evt. bruk av disse trepelene, men begge bekrefter at det var trepeler i området. Den oppmålingsingeniøren hos oss som var involvert i de første 10-årene av oppmålingene i feltet er for lenge død.

Ca. en måned etter at byggetillatelse var gitt, ble tomten merket. Ved denne handlingen ble ingen av partene oppmerksom på at bygget syntes å komme for nær nabogrensen. Dette er ikke så merkelig da en måtte ha vært spesielt opptatt av dette temaet for å kunne oppdage dette avviket på et slikt tidspunkt da forholdene i en byggegrop ofte er nokså uoversiktlige.

Situasjonen i dag er at hus/garasje på gnr. 20, bnr. 446 står nærmere nabogrensen enn det lovens krav er og uten av bygget er brannteknisk sikret slik lov og forskrift krever. På dette grunnlag behandlet planutvalget saken 03.07.2007 og fattet der følgende vedtak: Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra plan- og bygningslovens krav om byggeavstand fra nabogrense for oppføring av hovedbygg med garasje på eiendommen gnr. 20, bnr. 446 på følgende vilkår:

1. Bygget må ikke komme nærmere nabogrensen enn 3,0 meter.
2. De delene av bygget som kommer nærmere nabogrense enn 4,0 meter må kles med tennvernende kledning eller på annen måte tilfredsstille lovens krav om brannsikring for slike bygg.
3. Frist for å etterkomme kravet i punkt 2 settes til 01.08.2009.

Dette var et vedtak fattet før alle forhold omkring tomtegrenser og byggesak var klarlagt. I prinsippet står vedtaket ved lag og er en nødvendighet for å sikre at dette bygget samt evt. bygg på naboeiendommen ikke skal bli påført framtidige restriksjoner på grunn av manglende branntekniske forhold.

#### Vurdering:

På grunnlag av de forhold som er avklart gjennom saken, må det stilles spørsmål ved hvem som evt. skal dekke kostnadene med en slik nødvendig brannteknisk sikring av garasjebygget på gnr. 20, bnr. 446.

Etter rådmannens vurdering, kan en ikke uten videre se at eieren av gnr. 20, bnr. 446 kan klandres for forholdet. Han har søkt på ordinær måte om å få føre opp et bygg 4 meter fra nabogrense. Kommunen har bekreftet i byggesaken av bygget er plassert i samsvar med søknaden. Denne bekreftelsen av plasseringen kan være feil på grunn av feilaktige stedsreferanser eller andre mangler, men dette er i tilfelle mangler kommunen har et objektivt ansvar for.

Ut fra dette er det rådmannens vurdering at kommunen bør dekke de branntekniske tiltakene som må gjennomføres. Dette vil være et tiltak som retter seg mot begge de involverte eiendommer for å sikre at ingen av de får framtidige begrensninger på grunn av manglende brannteknisk sikring mellom byggene.

En slik utbedring vil medføre etablering av tennvernende kledning på begge sider av garasjeveggen og skifting av bordkledning. Selv om ikke arbeidet er svært omfattende, er det noe komplisert å utføre på grunn av behovet for innvendig tilgang for kledning på innsiden og tilpasningen mot taktekking og vindski. Kostnadene blir derfor relativt høye. Disse er i vedlegg 1 beregnet til kr 62.500 inkl. mva.

Selv om det kan oppstå mindre fargeavvik mellom en ny vegg og de øvrige veggene for bygget på grunn av bleiking av gammel maling m.v., er det ikke rimelig av kommunen dekker kostnadene med å male hele huset utvendig.

#### Oppsummering:

Rådmannen vil tilrå at kommunen dekker de aktuelle kostnadene med brannteknisk utbedring av garasjeveggen på gnr. 20, bnr. 446. Det forutsettes at eieren aksepterer løsningen og gir kommunen tilgang til bygget for slik utbedring.

#### Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune vedtar å dekke de aktuelle kostnadene med brannteknisk utbedring av garasjeveggen på gnr. 20, bnr. 446 under forutsetning av at eieren aksepterer løsningen og gir kommunen tilgang til bygget for slik utbedring.

Kostnadene på kr 62.500 dekkes av tilleggsbevilgningsposten.